



Anforderungen der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) an kleine Unternehmen, Vereine, etc.

Muster 6: WEG-Verwaltung

Hinweis:

Jede natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die allein oder gemeinsam mit anderen über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet, ist ein sog. *Verantwortlicher*. Dieser ist insb. dafür verantwortlich, dass er die Anforderungen der DS-GVO einhält. In der folgenden Übersicht werden die *wesentlichen* Anforderungen exemplarisch zusammengestellt – ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Zu beachten ist daher, dass nicht jeder Verantwortliche pauschal alle diese Anforderungen erfüllen muss und sich auch der Umfang, wie die einzelnen Anforderungen konkret berücksichtigt werden müssen, fallbezogen unterscheidet. In diesem Muster wird deshalb der vereinfachte Regelfall angenommen. Erläuterungen zu den jeweiligen Anforderungen sind auf der Rückseite dieses Papiers zu finden.

🏠 Kurzbeschreibung der WEG-Verwaltung

Das Unternehmen ist als externer Verwalter für insgesamt 30 Wohnungseigentümergeinschaften tätig. Es hat selbst acht Beschäftigte (eine Chefin, sieben Mitarbeiter) und lässt die eigene Buchhaltung und Steuererklärung durch einen Steuerberater erstellen. Das Unternehmen nutzt für seine Verwaltungstätigkeit ein handelsübliches Softwarepaket für Hausverwalter. Mit der Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen wurde ein Dienstleister beauftragt.

Wesentliche Verarbeitungstätigkeiten sind z. B.:

- Verwaltung von Eigentümergeinschaften: Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Instandhaltungsrücklage, Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen, WEG-Beschlussammlung, Beauftragung von Handwerkern/Lieferanten,...
- Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung (über externen Dienstleister)
- Personalverwaltung betreffend eigene Mitarbeiter
- Lohnabrechnung (über Steuerberater) für eigene Mitarbeiter
- Betrieb der Firmenwebseite (über externen Dienstleister)

🗳️ Wesentliche DS-GVO-Anforderungen für die WEG-Verwaltung

A Datenschutzbeauftragter (DSB)

Muss ein DSB benannt werden?

- ja
 nein (weniger als 10 Personen im regelmäßigen Umgang mit personenbezogenen Daten)

B Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten

Ist ein solches Verzeichnis erforderlich?

- ja (wegen der regelmäßigen Verarbeitung personenbezogener Daten)
 nein

C Datenschutz-Verpflichtung von Beschäftigten

Ist eine solche Verpflichtung durchzuführen?

- ja (da alle Mitarbeiter mit personenbezogenen Daten umgehen)
 nein

D Information- und Auskunftspflichten

Bestehen irgendwelche Informationspflichten?

- ja (betreffend Eigentümer in den verwalteten Eigentümergeinschaften sowie eigene Mitarbeiter)
 nein

E Löschen von Daten

Gibt es eine Anforderung zur Datenlöschung?

- ja (aber erst nach Ablauf gesetzlicher Aufbewahrungspflichten)
 nein

F Sicherheit

Müssen die Daten besonders gesichert werden?

- ja
 nein (etablierte Standardmaßnahmen sind ausreichend, um die Daten effektiv zu schützen)

G Auftragsverarbeitung

Sind Verträge zur Auftragsverarbeitung notwendig?

- ja (u. a. mit dem Hosting-Anbieter und dem Heizkostenabrechner)
 nein

H Datenschutzverletzungen

Müssen bestimmte Vorfälle gemeldet werden?

- ja (aber nur bei relevanten Risiken – eine einfache Online-Meldung beim BayLDA ist möglich)
 nein

I Datenschutz-Folgeabschätzung (DSFA)

Muss die WEG-Verwaltung eine DSFA durchführen?

- ja
 nein (da kein hohes Risiko bei der Datenverarbeitung besteht)

J Videoüberwachung

Besteht eine Ausschülderpflicht bezüglich VÜ?

- ja
 nein (da keine Videoüberwachung praktiziert wird)



① Erläuterungen zu den Anforderungen

A Datenschutzbeauftragter (DSB)

In aller Regel ist nur dann ein DSB zu benennen, wenn mindestens *10 Personen* ständig mit der automatisierten Verarbeitung personenbezogener Daten beschäftigt sind. „Ständig beschäftigt“ ist, wer z. B. permanent Kunden- oder Personalverwaltung macht.

⇒ DSK-Kurzpapier Nr. 12: www.lda.bayern.de/media/dsk_kpnr_12_datenschutzbeauftragter.pdf

B Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten

Professionelle WEG-Verwaltungen gehen regelmäßige mit personenbezogenen Daten (u. a. von Wohnungseigentümern sowie von eigenen Mitarbeitern) um und müssen ein – vom Umfang her überschaubares – Verzeichnis ihrer Verarbeitungstätigkeiten führen.

⇒ BayLDA Muster-Verzeichnis für WEG-Verwaltungen: www.lda.bayern.de/media/muster_6_weg_verwaltung_verzeichnis.pdf

⇒ DSK-Kurzpapier Nr. 1: www.lda.bayern.de/media/dsk_kpnr_1_verzeichnis_verarbeitungstaetigkeiten.pdf

⇒ DSK-Muster-Verzeichnis allgemein: www.lda.bayern.de/media/dsk_muster_vov_verantwortlicher.pdf

C Datenschutz-Verpflichtung von Beschäftigten

Bei der Aufnahme der Tätigkeit sind Beschäftigte, die auch nur gelegentlich mit personenbezogenen Daten z.B. von Kunden umgehen, zu informieren und dahingehend zu verpflichten, den Datenschutz zu beachten.

⇒ BayLDA Info-Blatt zur Verpflichtung: www.lda.bayern.de/media/info_verpflichtung_beschaefigte_dsgvo.pdf

D Informations- und Auskunftspflichten

Jede professionelle WEG-Verwaltung hat die betroffenen Personen (d. h. insbesondere die Wohnungseigentümer in den verwalteten Einheiten, eigene Mitarbeiter) schon bei der Datenerhebung über die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zu informieren. Die betroffenen Personen haben auch das Recht, Auskunft über die Verarbeitung ihrer Daten zu erhalten.

⇒ DSK-Kurzpapier Nr. 6: www.lda.bayern.de/media/dsk_kpnr_6_auskunftsrecht.pdf

⇒ DSK-Kurzpapier Nr. 10: www.lda.bayern.de/media/dsk_kpnr_10_informationspflichten.pdf

E Löschen von Daten

Sobald keine gesetzliche Grundlage (z. B. steuerliche oder handelsrechtliche Aufbewahrungspflicht) für die Speicherung von personenbezogenen Daten mehr besteht, sind diese zu löschen. Dies ist z. B. der Fall, wenn ein Kunde während mehrerer Jahre keine neuen Aufträge mehr erteilt hat.

⇒ DSK-Kurzpapier Nr. 11: www.lda.bayern.de/media/dsk_kpnr_11_vergessenwerden.pdf

F Sicherheit

Um die personenbezogenen Daten bei der Verarbeitung zu schützen, sind Standardmaßnahmen im Regelfall ausreichend. Dazu gehören u.a. aktuelle Betriebssysteme und Anwendungen, Passwortschutz, regelmäßige Backups, Virens Scanner und Benutzerrechte.

⇒ BayLDA-Kurzpapier Nr. 1: www.lda.bayern.de/media/baylda_ds-gvo_1_security.pdf

G Auftragsverarbeitung

Sofern WEG-Verwaltungen externe Dienstleistungen (z.B. Buchhaltung, Abrechnung von Heizkosten) in Anspruch nehmen, um personenbezogene Daten in ihrem Auftrag durch andere Unternehmen verarbeiten zu lassen, müssen sie mit dem Dienstleister einen schriftlichen Vertrag zur Auftragsverarbeitung abschließen.

⇒ DSK-Kurzpapier Nr. 13: www.lda.bayern.de/media/dsk_kpnr_13_auftragsverarbeitung.pdf

⇒ BayLDA-Formulierungshilfe zum Vertrag: www.lda.bayern.de/media/muster_adv.pdf

H Datenschutzverletzungen

Kommt es bei der Verarbeitung personenbezogener Daten zu Sicherheitsvorfällen (z. B. Diebstahl, Hacking, Verlust von Tablet oder Smartphone mit unverschlüsselten Kundendaten, Fehlversendung der Rechnung), so bestehen gesetzliche Meldepflichten: Die Aufsichtsbehörde ist im Regelfall darüber in Kenntnis zu setzen, betroffene Personen dagegen nur bei hohem Risiko.

⇒ BayLDA-Kurzpapier Nr. 8: www.lda.bayern.de/media/baylda_ds-gvo_8_data_breach_notification.pdf

⇒ BayLDA-Online-Service zur Meldung: www.lda.bayern.de/de/datenpanne.html

I Datenschutz-Folgeabschätzung (DSFA)

Hat eine Verarbeitung personenbezogener Daten ein hohes Risiko für die betroffenen Personen, so muss das spezielle Instrument der Datenschutz-Folgenabschätzung durchgeführt werden. Ein solch hohes Risiko ist jedoch der Ausnahmefall und nicht die Regel.

⇒ DSK-Kurzpapier Nr. 5: www.lda.bayern.de/media/dsk_kpnr_5_dsfa.pdf

J Videoüberwachung

Führt eine WEG-Verwaltung Videoüberwachung durch, ist im Normalfall eine entsprechende Hinweisbeschilderung erforderlich, um die betroffenen Personen über die Videoüberwachung zu informieren.

⇒ DSK-Kurzpapier Nr. 15: www.lda.bayern.de/media/dsk_kpnr_15_videoeberwachung.pdf